

RELAZIONE INTEGRATIVA

A seguito di quanto è emerso nell'udienza del 15/11/2022 e letto il verbale notificato, il sottoscritto, analizzati i lotti costituiti nell'elaborato peritale, ritiene corretto **reformulare** la proposta dei lotti (come tra l'altro espressamente disciplinato al punto 16 del decreto di nomina) in considerazione della consistenza e del valore determinato, al fine di rendere più probabile la vendita di tutti i beni che costituiscono il compendio immobiliare pignorato al giusto prezzo di mercato.

Con la presente pertanto, verranno variate ed integrate le risposte ai quesiti nr. 16 e 17 della perizia.

In relazione a quanto sopra esposto, si propone la vendita dei beni pignorati in un unico lotto ad **esclusione** delle unità 6 e 7 descritte al punto 7 della relazione di stima, visto che le stesse non hanno un valore di mercato proprio considerato che:

- L' Unità 6 (censita al catasto terreni nel Comune di Bucine al Foglio **56**, particella **699**, Qualità: Uliv. Vigneto- cl. 2 – superficie 65 m²) è una striscia di terreno già recintata ed accorpata al resede del fabbricato confinante,
- L' Unità 7 (censita al catasto terreni al Comune di Bucine al Foglio Foglio **56**, particella **735**, Qualità: Uliv. Vigneto- cl. 2, superficie 20m²) è una porzione di marciapiede realizzato per la costruzione della lottizzazione in essere.

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il lotto sarà costituito dalle "**Unità**" già descritte al punto 7 della relazione peritale, -escluso le unità 6 e 7-, con la vendita della piena proprietà (1/1) dei seguenti beni:

- "**Unità 1**" – (*ex lotto A*) -Appartamento di civile abitazione sito al piano secondo di un più ampio fabbricato, posto nel comune di Bucine (Ar), Loc. Frazione Badia Agnano in Via San Pancrazio nr.6. Il bene è censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Arezzo, Comune di **Bucine** al Foglio **56**, particella **148** sub. **6**, con graffate la particella **156** sub. **6** e la particella **197** sub. **3**, cat. A/4, Cl. 3, Con. 3,5 vani, Superficie Catastale 59 m², rendita € 207,87. Sono parte integrante anche i beni comuni non censibili identificati con la particella 154 sub. 8 (vano scala) e particella 197 sub. 5 (vano scala).

Allegati di riferimento: (1-1 / 2 / 3 / 4-1 / 8-1)

- "**Unità 2**" - (*ex lotto B*)- Appartamento di civile abitazione sito al piano secondo di un più ampio fabbricato, posto nel comune di Bucine (Ar), Loc. Frazione Badia Agnano in Via San Pancrazio nr.6. Il bene è censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Arezzo, Comune di **Bucine** al Foglio **56**, particella **148** sub. **7**, con graffate la particella **156** sub. **7** e la particella **197** sub. **4**, cat. A/4, Cl. 3, Con. 3,5 vani, Superficie Catastale 58 m², rendita € 207,87. Sono parte integrante anche i beni comuni non censibili identificati con la particella 154 sub. 8 (vano scala) e particella 197 sub. 5 (vano scala).

Allegati di riferimento: (1-2 / 2 / 3 / 4-2 / 8-1)

- **“Unità 3”** - (*ex lotto C- parte*)- Area urbana di m² 46, censita al catasto fabbricati in Comune di **Bucine** al Foglio **56**, particella **826**, cat. Area urbana, Superficie 48 m², rendita € --. La particella è posta in Comune di Bucine, Loc. Frazione Badia Agnano, ubicata all'interno dell'edificato del paese, con accesso attraverso la limitrofa particella 828 (*facente parte dello stesso lotto e descritta alla successiva unità 8*), attraverso il cancello carrabile prospiciente la strada pubblica denominata *delle Selvarella*.

Allegati di riferimento: (1-3 / 3 / 4-3 / 7 / 8-1)

- **“Unità 4”** - (*ex lotto D-parte*)-Terreno agricolo censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Arezzo, al catasto terreni in Comune di **Bucine** al Foglio **56**, particella **165**, Qualità: Seminativo - cl. 2 – superficie 3.210 m² - r.d. € 24,04 r.a € 11,60, posto in Comune di Bucine, Loc. Frazione Badia Agnano, prossima al centro abitato della frazione, con accesso dalla strada vicinale denominata *del Doccio*.

Allegati di riferimento: (1-4 / 3 / 4-4 / 7 / 8-2)

- **“Unità 5”** - (*ex lotto D-parte*)-Terreno agricolo censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Arezzo, al catasto terreni in Comune di **Bucine** al Foglio **56**, particella **166**, Qualità: Bosco Misto - cl. 2 – superficie 100 m² - r.d. € 0,09- r.a € 0,02, posto in Comune di Bucine, Loc. Frazione Badia Agnano, prossima al centro abitato della frazione, con accesso dalla strada vicinale denominata *del Doccio*.

Allegati di riferimento: (1-4 / 3 / 4-4 / 7 / 8-2)

- **“Unità-8”** – (*ex lotto C-parte*)-Terreno a destinazione promiscua (*vedasi C.D.U.*) censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Arezzo, al catasto terreni in Comune di **Bucine** al Foglio **56**, particella **828**, Qualità: Seminativo Arbor.- cl. 3 – superficie 994 m² - r.d. € 4,62 - r.a € 2,57. La particella è posta in Comune di Bucine, Loc. Frazione Badia Agnano, ubicata all'interno dell'edificato del paese con accesso attraverso il cancello carrabile prospiciente la strada pubblica denominata *delle Selvarella*.

Allegati di riferimento: (1-3 / 3 / 4-3 / 7 / 8-1)

Per quanto concerne il valore di mercato del lotto, l'importo sarà determinato dalla sommatoria dei valori di mercato di ogni singola **“UNITA’”**:

▪ **“Unità 1”**

Fabbricato/sup. commerciale	€/ mq	Valore €
Appartamento residenziale= 54,80 mq.	€ 870,00	€ 47.676,00

- deprezzamento del valore determinato pari al 15% per assenza di garanzia per vizi, uguale a € 47.676,00*15% = € 7.151,40.
- deprezzamento per costi necessari adeguamento impianto elettrico ed idrico, pari a € 8.500,00

Sottraendo i deprezzamenti al valore stimato, si ottiene un valore di:

$$€ 47.676,00 - (€ 7.151,40 + 8.500,00) = € 32.024,60$$

Valore Unità 1 = arrotondato a € 32.000,00-(Trentaduemilaeuro/00)

▪ **“Unità 2”**

Fabbricato/sup. commerciale	€/ mq	Valore €
Appartamento residenziale= 56,75 mq.	€ 870,00	€ 49.372,50

- deprezzamento del valore determinato pari al 15% per assenza di garanzia per vizi, uguale a € 49.372,50*15% = € 7.405,87.

- deprezzamento per costi necessari adeguamento impianto elettrico ed idrico, pari a € 8.500,00

Sottraendo i deprezzamenti al valore stimato, si ottiene un valore di:

$$€ 49.372,50 - (€ 7.405,87 + 8.500,00) = € 33.466,63$$

Valore Unità 2 = arrotondato a € 33.500,00 - (Trentatremilacinquecentoeuro/00)

▪ **“Unità 3”**

Area urbana di m² 46, censita all’Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Arezzo al catasto fabbricati in Comune di **Bucine** al Foglio **56**,

Particella	mq	€ / mq	Valore €
Particella 826	46	€ 30,00	€ 1.380,00

Valore Unità 3 = arrotondato a € 1.400,00 - (Millequattrocentoeuro/00)

▪ **“Unità 4”**

Terreno agricolo censito all’Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Arezzo, catasto terreni in Comune di **Bucine** al Foglio **56**,

Particella	mq	€ / mq	Valore €
Particella 165	3.210	€ 4,00	€ 12.840,00

Valore Unità 4 = arrotondato a € 12.800,00 - (Dodicimilaottocentoeuro/00)

▪ **“Unità 5”**

Terreno agricolo censito all’Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Arezzo, catasto terreni in Comune di **Bucine** al Foglio **56**,

Particella	mq	€ / mq	Valore €
Particella 166	100	€ 4,00	€ 400,00

Valore Unità 5 = € 400,00 - (Quattrocentoeuro/00)

▪ **“Unità 8”**

Terreno a destinazione promiscua (*vedasi C.D.U.*), censito all’Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Arezzo, catasto terreni in Comune di **Bucine** al Foglio **56**

Particella	mq	€ / mq	Valore €
Particella 828	994	€ 30,00	€ 29.820,00

Valore Unità 8 = arrotondato a € € 29.800,00 - (Ventinovemilaottocentoeuro/00)

Valore Totale del LOTTO

$$(€ 32.000,00 + € 33.500,00 + € 1.400,00 + € 12.800,00 + € 400,00 + € € 29.800,00) = € 109.900,00$$

arrotondato a 110.000,00 (Centodiecimilaeuro/00)

Si fa inoltre presente, che è stato aggiornato ed integrato il file relativo al prospetto riepilogativo del lotto.



Il Perito
geom. Marco Panichi

Arezzo, 24/11/2022